

Zmluva o nájme č. 18/2016/FN

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Slovenská republika – v správe Fakultná nemocnica Nitra

so sídlom: 950 01 Nitra, Špitálska 6

zastúpený: MUDr. Jozefom Valockým, riaditeľom

IČO: 17 336 007

DIČ: 2021205197

IČ DPH: SK 2021205197

bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava,

č. účtu: 7000280649/8180

IBAN: SK49 8180 0000 00070 0028 0649

zriaďovacia listina MZ SR č. 11165-2/2006-SP zo dňa 29.3.2006

/ďalej len „prenajíateľ“/

a

Nájomca: ČaSS, spol. s r.o.

so sídlom: Poproč 044 24, Mieru č. 126

zastúpený: Ing. Milanom Sopkom, konateľom

IČO: 31 685 455

bankové spojenie: 0447215817/0900

IBAN: SK63 0900 0000 0004 4721 5817

zapísaná v OR Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vl.č. 4225/V

/ďalej len „nájomca“/

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení a § 663 Občianskeho zákonníka nájomnú zmluvu v nižšie uvedenom znení.

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ z titulu správy majetku štátu prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory v celkovej výmere 57,73 m² nachádzajúce sa v Nitre, Špitálska 6 v budove vedenej na katastrálnom odbore Okresného úradu Nitra v LV č. 425 ako:
 - a) STAVBA chirurgický pav., súp.č. 2714, na parc. č. 4537/3, suterén, sklad č. 022 vo výmere 16,86 m² a sklad č. 026 vo výmere 20,78 m²,
 - b) STAVBA KUČHYNA, PRACOVNA na parc. č. 4543, bez súp.č., 1. posch., kancelária č. 10 vo výmere 9,61 m² a časť spoločných priestorov v tejto stavbe vo výmere 10,48m².
2. Účelom tejto zmluvy je poskytnúť nájomcovi nebytové priestory na zriadenie kancelárskych priestorov a skladov pre potreby vykonávania jeho podnikateľskej činnosti na základe uzatvorených zmluvných vzťahov s prenajíateľom – dezinfekčné a upratovacie služby na základe Zmluvy o dielo č. 32/2006, v znení jej Dodatkov č. 1-26. Ide o nájomný vzťah, na ktorý sa vzťahuje § 13 ods. 6 písm. e) zák. č. 278/1993 Z. z. v platnom znení.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. II Doba nájmu

Nájom sa dojednáva na dobu určitú, a to od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, na dobu určitú 1 rok (slovom jeden rok).

Čl. III Úhrada za nájom a služby

1. Nájomné za nebytové priestory je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 49,79€/m²/rok za kanceláriu a 26,56 €/m²/rok za sklady a časť spoločných priestorov, popísané v čl. I. bod 1 tejto zmluvy.
Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu bude možné zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného.
2. Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných služieb spojených s nájmom /prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu/:
 - dodávka tepla
 - dodávka TUV
 - dodávka STV
 - stočné, zrážkové vody
 - dodávka elektrickej energie
 - stráženie objektu
 - odvoz komunálneho odpadu
 - telefónne klapky.
3. Nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním nájmu sú stanovené **mesačne vo výške 1.456,67 € bez DPH a prípadných uskutočnených telefónnych hovorov fakturovaných mesačne**, DPH bude účtovaná podľa platných predpisov v čase vystavenia faktúry prenajímateľa so splatnosťou 14 dní odo dňa jej vystavenia, uhrádzané na účet prenajímateľa /konšt. symbol: 0308, variabilný symbol: číslo faktúry/ na základe faktúry prenajímateľa. Nájomné a zálohová platba za služby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
4. Výška a rozpis nájomného a vyčíslenie prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu je uvedený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu môžu zahŕňať len priame náklady prenajímateľa na ich obstaranie, pričom prenajímateľ je povinný spôsob určenia ich výšky, vrátane preukázania všetkých vstupných nákladov preukázať nájomcovi. Určenie podielu nájomcu na úhrade týchto prevádzkových nákladov musí zodpovedať rozsahu ich skutočného využitia nájomcom a to najmä v porovnaní s ich užívaním prenajímateľom, prípadne ich ďalšími užívateľmi. Zmluvné strany sa dohodli, že do platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu nemôžu byť zahrnuté náklady najmä na rekonštrukciu, obnovu a údržbu sietí (voda, elektrina, plyn, kanalizácia, trafostanica) a režijné náklady prenajímateľa. K cene týchto prevádzkových nákladov nemôže byť kalkulovaný zisk prenajímateľa za tieto činnosti. Poskytovanie prevádzkových nákladov nie je predmetom podnikania prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby –prevádzkové náklady prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré prenajíateľ platí prvotným dodávateľom týchto služieb a to v súlade s touto zmluvou. V prípade, ak sa nájomca rozhodne zriadiť samostatné odberné miesta s osobitným meraním pre nájomcu, tento bude uhrádzať cenu spotrebovaných médií podľa skutočnej spotreby. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upraví výšku a rozpis zálohových platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu uvedených v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Nájomca na samostatné odberné miesta uzatvorí samostatné zmluvy s dodávateľmi médií, ako to bude právne a technicky možné.
7. Celkové zúčtovanie za dodané prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu sa vykoná raz ročne do 30 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajíateľa prípadný nedoplatok do 30 dní od oznámenia jeho výšky, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajíateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 30 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený každoročne zmeniť zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu nebytových priestorov pokiaľ budú zmenené, resp. doplnené cenové predpisy (ceny), podľa ktorých boli úhrady za tieto náklady dohodnuté s tým, že zvýšené zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca povinný zaplatiť podľa nového písomného rozpisu nájomného a záloh prevádzkových nákladov prenajíateľa /bez písomného dodatku ku zmluve/. Zálohové platby sa zvýšia s účinnosťou od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výzvy prenajíateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné a zálohové platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.“
9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajíateľovi úrok z omeškania v zmysle platných zákonných ustanovení (§3 nar. vl. SR č. 87/1995 v znení neskorších predpisov).

Čl. IV Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu alebo jeho časť do nájmu, podnájomu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájomu alebo výpožičky je táto zmluva neplatná.

Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave v akom bude zachytený v preberacom protokole, ktorý je spôsobilý na dohodnuté užívanie. Nájomca podpisom preberacieho protokolu vyhlasuje, že sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a tieto preberá bez výhrad v stave v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu preberacieho protokolu.
2. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb-prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu.

3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vráti v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nemá povinnosť dať do pôvodného stavu predmet nájmu, ak stavebné úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu vykoná nájomca na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V prípade havárie, resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam /k rozvodom plynu, elektrine a pod/.
6. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi /upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu a iné/ pokiaľ sa nedohodnú inak.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať interné pokyny prenajímateľa týkajúce sa ochrany majetku. V prípade použitia náhradného kľúča je prenajímateľ povinný okamžite informovať nájomcu o jeho použití.
8. Poistenie vlastného majetku, ktorý nájomca má v prenajatých priestoroch môže si nájomca dať poistiť na vlastné náklady. V poistnej zmluve sa nájomca zabezpečí proti riziku vzniku škody na zariadení, vnesenom tovare, škody u osôb, ktoré sa v prenajatých priestoroch nachádzajú, nakoľko prenajímateľ nezodpovedá za tieto škody a z titulu ich poškodenia nenesie zodpovednosť.
9. Nájomca si zabezpečí ochranu prenajatých priestorov riadnym uzamykaním, prípadne bezpečnostným zariadením.
10. Nájomca sa zaväzuje, že nebude do kanalizácie odvádzať látky, ktoré sa nepovažujú za odpadové vody a ktoré sa preto nesmú vypúšťať do kanalizácie. Sú to najmä obzvlášť škodlivé látky a škodlivé látky uvedené v Zozname I. a II. prílohy Zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách.
11. Prenajímateľ zabezpečí OPaOS elektroinštalácie na privody nízkeho napätia, bleskozvodu, svetelných a zásuvkových rozvodov.
12. Nájomca zabezpečí, aby zásahy do elektroinštalácie vykonávali iba pracovníci v zmysle platných právnych predpisov /vykonávanie opráv, údržby a odstraňovanie závad/.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady dodávku a montáž certifikovaných meradiel všetkých druhov energií odoberaných zo sietí prenajímateľa, t.j. el. energie, tepla, teplej a studenej vody.

14. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu ani jeho zhodnotenie nepoužije na zabezpečenie úveru, resp. pôžičky v bankovej alebo nebankovej inštitúcii.

Čl. VI **Skončenie nájmu**

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, a to z nasledovných dôvodov:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj na predmete nájmu,
 - c) ukončenia poskytovania služieb obstaraných prenajímateľom ako verejným obstarávateľom u nájomcu ako u poskytovateľa služieb.Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu pred uplynutím doby nájmu i z dôvodu, že nehnuteľnosť bude potrebovať na výkon svojej činnosti.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času z nasledovných dôvodov:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si prenajal predmet nájmu,
 - b) predmet nájmu sa stane nespôsobilý bez zavinenia nájomcu na dohodnuté užívanie.
4. Nájomca a prenajímateľ môžu ukončiť zmluvu aj písomnou dohodou.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a začne plynúť prvým dňom v mesiaci, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. VII.

1. Právne vzťahy zmluvných strán založené zmluvou a v zmluve bližšie neupravené sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky zmluvy je možné vykonať výlučne písomnými Dodatkami zmluvy podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia MF SR a účinnosť po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v zmysle čl. II tejto zmluvy.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 3 (slovom: troch) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis, jeden rovnopis obdrží MF SR.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, všetky ich ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, v celom rozsahu im porozumeli a súhlasia s nimi, na dôkaz čoho oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán pripájajú svoje vlastnoručné podpisy

Nitra,

Poproč,

.....
Fakultná nemocnica Nitra
MUDr. Jozef Valocký, riaditeľ

.....
ČaSS, spol. s r.o.
Ing. Milan Sopko, konateľ

Rozpis nájomného a zálohových platieb za služby

1. Výška nájomného za nebytové priestory /57,73 m²/

- a) sklad č. 022 o výmere 16,86 m² x 26,56 €/ m²/rok = 447,80 €
b) sklad č. 026 o výmere 20,78 m² x 26,56 €/ m²/rok = 551,92 €
c) kancelária č.10 o výmere 9,61 m² x 49,79 €/ m²/rok = 478,48 €
d) časť spoločných priestorov o výmere 10,48 m² x 26,56 €/m²/rok = 278,35 €

ročne 1.756,55 € mesačne 146,38

K cene nájmu sa neúčtuje DPH!

2. Zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov:

	ročne v €	mesačne v €
a) dodávka tepla	810,84	67,57
b) dodávka TUV	7.522,68	626,89
c) dodávka STV	2.106,00	175,50
d) stočné a zrážkové vody	2.184,00	182,00
e) dodávka el. energie	477,84	39,82
f) strážna služba	53,16	4,43
g) odvoz komunálneho odpadu /predpokladaní počet 81 zamestnancov/	2.496,42	208,04
h) používanie 2 tel. klapiek /prípadné skutočné hovory budú predmetom mesačnej fakturácie/ Služby :	72,48 15.723,42 € bez DPH	6,04 1.310,29 € bez DPH

K uvedeným cenám prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu DPH v zmysle zák. č. 222/2004
Z. z. v platnom znení.

3. Nájomné a zálohové platby na prevádzkové náklady spojené s užívaním nájmu spolu:
ročne 17.479,97 € bez DPH mesačne 1.456,67 € bez DPH

Nitra,

Poproč,

.....
Prenajímateľ:
Fakultná nemocnica Nitra
MUDr. Jozef Valocký, riaditeľ

.....
Nájomca:
ČaSS, spol. s r.o.
Ing. Milan Sopko, konateľ